臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第268號

原　　告　宋隆輝

被　　告　呂香蘭

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落花蓮縣○○鎮○○段00000地號土地上如附圖所示A部分房屋(面積約48.42平方公尺）、B部分水泥地(面積約82.62 平方公尺）、C部分廁所(面積約6.01平方公尺）、D部分破損紅磚屋(面積約14.27平方公尺）等地上物拆除，將占用之土地返還原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣9,119元，及自民國113年11月19日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣152元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣95,332元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第2項暨所命各期給付到期後得假執行；但被告如以新臺幣9,119元及於所命各期給付到期後，每期以新臺幣50元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告呂香蘭經合法通知未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請為一造辯論判決。

二、原告主張：伊為坐落花蓮縣○○鎮○○段00000地號土地（下稱系爭土地）所有權人之一，遭被告所有門牌號碼花蓮縣○○鎮○○000號房屋（下稱系爭房屋）無權占用，爰依民法共有物返還之法律關係，請求被告拆屋還地；又因被告以系爭房屋無法律上原因占用系爭土地，受有相當於租金之利益，致伊受有不能使用、收益系爭土地之損害，並依民法第179條規定，以每月新臺幣（下同）3,000元計算，請求自

起訴前5年起算之不當得利180,000元，及按月給付伊3,000元等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示A部分房屋(面積約48.42平方公尺）、B 部分水泥地(面積約82.62平方公尺）、C部分廁所(面積約6.01平方公尺）、D部分破損紅磚屋(面積約14.27平方公尺）等地上物拆除，將占用之土地返還伊；㈡被告應給付伊180,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付伊3,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭土地所有權人之一，系爭土地遭被告所有之系爭房屋占用如附圖所示A、B、C、D部分等情，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本、所有權狀影本等件為證，復經本院會同原告及○○地政事務所人員勘測現場查明屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）可稽，而被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知(非公示送達)，而於言詞辯論期日不到庭，亦未提出準備書狀爭執，應視同自認原告主張之上開事實(參民事訴訟法第280條第3項、第1項規定)，應認原告之主張為真實。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。被告無權占用系爭土地如附圖所示A、B、C、D部分已如前述，原告自得依民法第767條規定請求被告拆除占用部分的建物，返還土地給原告如主文第1項所示。

㈢按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為準(最高法院61年台上字第1695號判例要旨、72年度台上字

第　4012號、94年度台上字第1094號等判決參照）。又按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，而該條所謂之「土地價額」，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價百分之80為其「申報地價」（最高法院91年台上字第2130、81年台上字第1766號、80年台上字第1996號、75年台上字第378號等裁判要旨參照）。故計算「土地申報總價額」之基準，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，至為明確。至於土地公告現值，乃為直轄市及縣市地政機關就轄區內土地，分別區段、地目、地價等級，經常調查地價動態及市場，每年編製之土地現值表，經地價評議委員會評定後，分區公告者，除在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，以公告地價為公告土地現值外，土地之法定地價與公告現值並不相同，此觀諸平均地權條例第46條、平均地權條例施行細則第64條規定即明。故不得以土地公告現值視為土地法定地價，要無疑義。

㈣查被告無權占有如附圖所示土地A、B、C、D四部分之面積共151.32平方公尺，原告依前揭規定請求被告返還相當於租金之不當得利，即無不合。惟系爭土地既係原告與其他共有人所分別共有，而民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求，惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。本院審酌系爭土地使用地類別為農牧用地，使用分區為特定農業區，附近無商業活動，與台鐵○○站間有鐵軌相隔無法直接穿越，且地處偏僻，人煙稀少，非屬經濟繁榮之地段，認以申報地價年息8%計算為當，原告請求按月3,000元計算不當得利云云，未舉證以實其說，自不足採憑。又系爭土地自105年1月起之申報地價均為每平方公尺630元，有系

爭土地公告土地現值及公告地價查詢結果為憑，而原告就系爭土地之應有部分為11/46，有原告提出之系爭土地所有權狀及土地登記第一類謄本可稽，則原告得向被告請求起訴前5年起算之相當於租金之不當得利應為4,936元（計算式：151.32平方公尺×630元×11/46×8%×5年＝9,119元，元以下四捨五入，以下同），及自起訴狀繕本送達被告翌日即113年11月19日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額為152元（計算式：9,119÷60＝152元）。

五、綜上，原告本於物上請求權及不當得利等法律關係，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又法院之為判決，固須本於當事人之聲明，若當事人所為聲明用語尚非明確，法院本於其聲明之真意而予勝訴之判決，自不得謂其所判決者係未經當事人聲明之事項（最高法院101年度台上字第768號裁定意旨參照）。查系爭土地所有權為原告與其他共有人所共有，而原告所為聲明之用語並非明確，爰參酌上開裁判意旨，調整其聲明用語如主文第1項所示，併予敘明。

六、本判決主文第1、2項所命給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並均依職權宣告被告得供擔保，免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　李可文

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　6　　日

書記官　莊鈞安